Kepemilikan hak atas tanah reklamasi

Meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk berbagai kegiatan, mendorong timbulnya upaya agar dapat memanfaatkan tanah secara efektif dan efisien. Namun, di sisi lain mendorong timbulnya konflik kepentingan antar pengguna tanah yang membawa ekses akan hal-hal yang tak wajar. Misalnya, melonjaknya harga tanah serta ekses lain yang menyertainya. Antara lain, spekulasi dan manipulasi, sehingga menyebabkan tanah banyak ditelantarkan.

Juga, menyulitkan penyediaan tanah untuk pembangunan dan biasanya merugikan pihak yang berekonomi lemah. Terutama untuk wilayah Jabotabek, pada tahun 2000 mendatang, jumlahnya diperkirakan mencapai 22 juta jiwa. Penyebarannya sebagian besar berada di wilayah DKI dan sekitarnya.

Hal ini jelas menjadi beban DKI untuk memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana, di samping akan munculnya permasalahan sosial, ekonomi dan budaya. Untuk menambah ruang yang semakin menyempit, salah satu upaya adalah dengan memperoleh tambahan lahan di pantai dengan cara reklamasi, misalnya.

Masalah reklamasi pantai merupakan salah satu pendekatan untuk memanfaatkan lahan semaksimal mungkin. Namun, reklamasi ini tak dapat dilaksanakan pada semua laut dan pantai.

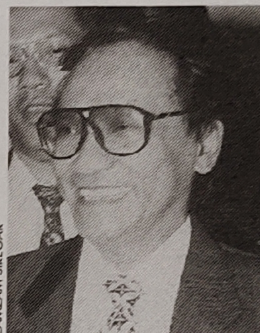
Pada dasarnya, reklamasi pantai maupun laut ini pun perlu penatagunaan lahan melalui peraturan yang jelas pula, seperti halnya tanah di atas daratan. Pemerintah setidaknya telah mengeluarkan 274 buah izin lokasi untuk pantai sejak Pakto 1993 lalu hingga Mei lalu. Dengan total luas izin lokasi 90.055 ha di seluruh Indonesia. Sekitar 36, 28 persen atau 32.669 ha di antaranya telah diperoleh, dan paling banyak tersebar di Sulawesi Selatan.

Izin lokasi yang diberikan tersebut, tutur Soni Harsono—Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), ditujukan untuk lima jenis kegiatan. Izin ini antara lain untuk perumahan dan permukiman, industri jasa, serta pariwisata. Selain itu, guna kegiatan lain, seperti pembangunan dermaga, pelabuhan, mercusuar dan kilang minyak.

Kegiatan yang paling banyak dikeluarkan izin lokasinya, antara lain untuk jasa dan pariwisata. Sementara itu, guna kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman dikeluarkan SK sebanyak 22 izin. Dengan luas lahan 2.844 ha, dan yang sudah terealisasi baru mencapai 488 ha (17,16 persen).

Sedangkan untuk industri sebanyak 11 SK dengan luas 158 ha dan perolehan tanah 117 ha (74,05 persen), jasa dan kepariwisataan sebanyak 156 SK dengan luas 18.766 ha dan perolehan tanah 4.792 ha (25,54 persen). Kemudian peruntukan pertanian/tambak 59 SK dengan luas 66.241 ha dan perolehannya 25.379 ha (38,21 persen. Serta peruntukan dermaga, pelabuhan, mercusuar, kilang minyak dan sebagainya sebanyak 26 SK dengan luas 1.953 ha dan perolehan tanah 1.686 ha (86,22 persen).

Untuk itu, pengelolaan lahan hasil reklamasi hendaknya dilaksanakan secara terpadu melalui usaha antara pemerintah, masyarakat dan pemerintah, kata Soni pada seminar Reklamasi Pantai Ditinjau dari Aspek Perencanaan Berwawasan Lingkungan baru-baru ini di Jakarta. Oleh sebab itu, saat ini sedang diupayakan rancangan peraturan pemerintah tentang penatagunaan tanah.



Ir. Soni Harsono

Antara lain, reklamasi tanah pantai oleh perorangan atau badan hukum hanya dapat dilakukan dengan izin pemerintah setelah dilakukan analisis dampak lingkungan (Amdal). Selain itu, penggunaan reklamasi pantai maupun rawa untuk perluasan pengembangan usaha disesuaikan dengan fungsi kawasan. Juga, tanah timbul yang dikembangkan bagi usaha masyarakat dan kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah.

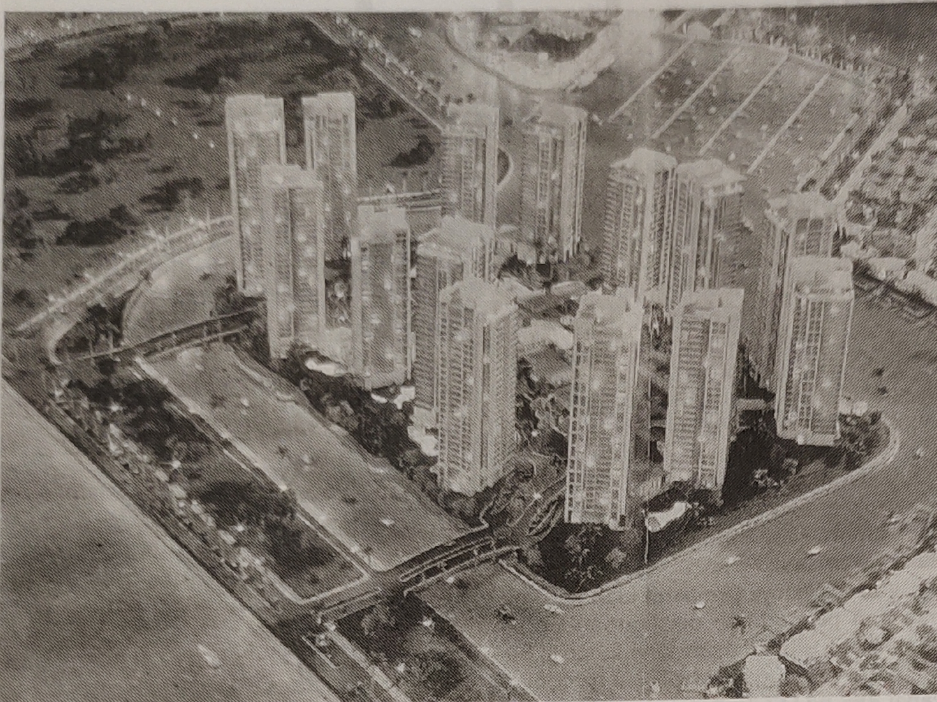
Dikuasai negara

Pengaturan tanah timbul dan reklamasi pantai ini tertuang dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria Mei 1996 lalu. Di antaranya berisi mengenai: 1) Tanah reklamasi dikuasai oleh negara. Karena itu, pihak yang melakukan reklamasi mendapat prioritas utama guna mengajukan permohonan hak atas reklamasi tersebut. 2) Tanah yang hilang secara alami, baik karena abrasi pantai, tenggelam atau hilang karena longsor, timbunan karena gempa bumi, maka tanah tersebut dinyatakan hilang dan haknya hapus dengan sendirinya. Selanjutnya, pemegang hak itu tak dapat meminta ganti rugi kepada siapapun. Dan, tidak berhak menuntut apabila di kemudian hari di atas tanah tersebut dilaksanakan reklamasi/penimbunan maupun pengeringan (polder).

Akan tetapi, masih menurutnya, sifat tanah hasil reklamasi sebelum dikeluarkannya hak atas tanah, merupakan kekuasaan nega-



Reklamasi pantai, salah satu pendekatan dalam memanfaatkan lahan semaksimal mungkin.


ISTIMEWA

Pelaksanaan reklamasi dengan lahan yang cukup luas, dilakukan oleh Pemda bekerjasama dengan pihak swasta.

ra. Ketentuan ini berlaku sepanjang menyangkut pemanfaatan tanah yang langsung dikuasai negara.

Meskipun demikian, bila pelaksanaan reklamasi dilakukan oleh pihak swasta, maka hak yang dapat diberikan berupa HGB induk. Barulah, kemudian dapat dipecah sesuai dengan penggunaannya dan dapat diberikan kepada para pengguna lahan tersebut, tekannya.

Sedangkan pelaksanaan reklamasi terpadu dengan lahan yang cukup luas, maka pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan akan diberikan Hak Pengelolaan (HPL). Namun, dalam hal ini Pemda dapat bekerjasama dengan pihak swasta. Serta, status tanah ini tetap HGB di atas HPL. Apabila jangka waktu penggunaan telah habis masa berlakunya, maka tanah tersebut kembali ke Pemda. Atau dapat diberikan kepada pihak lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Namun, diakuinya, peraturan hak atas tanah pantai yang dilakukan selama ini belum seragam. Walaupun, ketentuan pokok sudah mengacu kepada Keppres No. 32/90, saat ini operasionalisasi tersebut masih disesuaikan dengan kondisi dan kepentingan daerah berdasar keputusan Gubernur atau Walikotamadia/Bupati.

Mekanisme yang jelas

Sampai saat ini, belum adanya pembatasan lahan penguasaan/pemilikan tanah non pertanian menyebabkan adanya tanah terlantar. Karena itu, pengelolaan tanah reklamasi yang merupakan sumber daya alam perlu suatu mekanisme perizinan yang jelas.

Meskipun mekanisme perizinan pemilikan tanah di perkotaan sudah dilaksanakan, tetapi kenyataannya belum cukup mampu dalam mengatasi spekulasi tanah dan melonjaknya harga tanah. Maka itu, fungsi pengendalian pada mekanisme perizinan, pemantauan dan pengawasan, menempati posisi yang strategis, tambahnya.

Dengan demikian, hak atas tanah yang perolehannya dikeluarkan sebelum 3 Juni 1997 lalu, maka permohonan hak atas tanah disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku untuk diproses kembali. Ini, terutama untuk lokasi tanah yang berbatasan dengan pantai. Perizinan tanah setelah bulan bersangkutan, hendaknya dilaporkan agar mendapat petunjuk lebih lanjut.

Sebaliknya, penguasaan tanah yang meliputi suatu pulau, akan ditolak, tegasnya. Selanjutnya, penguasaan hak atas tanah pantai dan pulau kecil ini, sedang disiapkan pengaturan pelaksanaan pemberian izin lokasinya, janji Soni.

Alasan ini menurutnya, dilatarbelakangi atas pencegahan monopoli tanah, serta untuk kelestarian lingkungan. Karena, pengolahan lahan untuk reklamasi ini termasuk kawasan yang dilindungi.

Menurutnya, dengan pengembangan reklamasi pantai utara, khususnya Jakarta dan Surabaya yang saat ini banyak dilaksanakan, diharapkan akan menjaga daerah resapan air di bagian hilir, tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk mewujudkan keseimbangan kesejahteraan dan keamanan. Juga, terciptanya ruang berwawasan lingkungan dengan memperhatikan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan budidaya. ■

Nur Wahyuni


PARIT V

Tanah hasil reklamasi, sertifikatnya juga berupa Hak Guna Bangunan.